



INTERPIERRE EUROPE CENTRALE

SCPI d'immobilier de bureaux,
locaux d'activité et logistique
en Europe centrale



*Investissez indirectement dans l'immobilier
en Europe centrale comme source
de diversification patrimoniale*

Pourquoi investir dans notre SCPI ?

- Spécialisée dans l'immobilier tertiaire en Europe centrale, majoritairement en Pologne, et à titre de diversification en Tchéquie et en Hongrie, la SCPI Interpierre Europe Centrale vise à vous offrir un accès privilégié à des marchés bénéficiant d'économies saines et de fondamentaux solides.
- Le positionnement de la SCPI sur les murs de bureaux, de locaux d'activité et de logistique, permet de profiter de l'attractivité de ces classes d'actifs, soutenues notamment par les besoins immobiliers des nombreuses entreprises internationales (IBM, Google, Coca-Cola, Samsung...) qui s'implantent en Europe centrale.
- En matière de fiscalité, Interpierre Europe Centrale permet de bénéficier d'un cadre favorable aux investisseurs français.
- Interpierre Europe Centrale a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) en janvier 2023, pour une durée de 3 ans renouvelables, et intègre dans sa stratégie d'investissement et de gestion des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

En toute transparence

Support de placement long terme dans l'immobilier dont la durée de placement recommandée est de minimum 10 ans, la détention de parts de SCPI doit s'envisager dans le cadre d'une stratégie de diversification patrimoniale.

Comme tout investissement en immobilier, l'acquisition de parts des SCPI comporte des risques notamment des risques liés au marché immobilier, de liquidité, de change et de perte en capital. Ils peuvent entraîner une absence de rendement ou perte de valeur mais qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille de la SCPI. Le rachat des parts n'est pas garanti et est soumis à l'existence de souscriptions correspondantes. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Vous pouvez retrouver l'ensemble des risques de manière détaillée dans la Note d'Information et le Document d'Informations Clés disponibles sur www.paref-gestion.com.

PERFORMANCES DE LA SCPI

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

5,37 %

Taux de distribution¹
2022

5 ans **NA** (historique inférieur à 5 ans)

Taux de rentabilité interne (TRI)
au 31/12/2022

Évolution du prix de souscription et du dividende annuel



Taux de distribution cible 2023
NON GARANTI **5,25 % - 5,75 %**

Taux d'occupation financier²
au 31/12/2022 **98,3 %**

Durée moyenne résiduelle des baux
(WALB)³ au 31/12/2022 **4,5 ans**

1. **Taux de Distribution de la SCPI** : Il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

2. **Taux d'occupation financier (TOF)** : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

3. **WALB** : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.



L'essentiel au 31/12/2022

Capitalisation	36,6 M€
Valeur du patrimoine	33,9 M€
Prix de souscription	250 €
Minimum de souscription	10 parts
Prix de retrait	225 €
Nombre d'associés	733
Nombre d'immeubles	4
Nombre de baux	12

Caractéristiques de la SCPI

Nature juridique	Société Civile de Placement Immobilier
Typologie	SCPI de rendement à capital variable
Catégorie	Stratégie à prépondérance Bureaux
Zone d'investissement	Majoritairement en Pologne, et à titre de diversification en Hongrie et en Tchéquie
Date de création	2020
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du 6 ^e mois
Périodicité des distributions potentielles de revenus	Trimestrielle
Possibilité de démembrement	Oui
Visa AMF	SCPI n°20-10 en date du 2 juin 2020
Horizon de placement recommandé	10 ans minimum

Profil de risque

1 2 3 4 5 6 7

L'indicateur de risque retient une hypothèse de conservation de 10 années. La liquidité du produit n'est pas garantie et son prix peut fluctuer.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DU PATRIMOINE DE LA SCPI

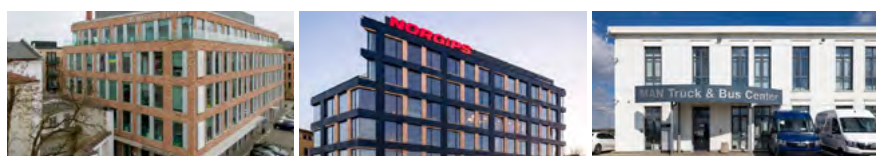
Exprimée en valorisation hors droits au 31/12/2022



STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

- La SCPI cherche à investir de manière sélective et ciblée dans l'immobilier tertiaire, principalement en Pologne, et avec une recherche de diversification en Tchéquie et en Hongrie, afin de profiter du potentiel de croissance économique de ces pays.
- Elle privilégie plus précisément les 5 grandes métropoles les plus attractives : Varsovie, Cracovie, Wrocław, Prague et Budapest. Ces villes disposent en effet d'une population qualifiée, d'un taux de chômage bas et d'un environnement économique sain, ce qui a pu attirer de nombreuses entreprises.
- L'équipe de gestion cherche à sélectionner des actifs de qualité, répondant à des exigences strictes et proposant des perspectives de rendement élevé afin d'assurer une distribution performante.

Exemples d'actifs en portefeuille



Actif acquis en 2022, situé à Cracovie, multi-locataires

Actif acquis en 2021, situé à Varsovie, multi-locataires

Actif acquis en 2021, situé à Varsovie, loué par MAN Truck & Bus.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Focus sur la démarche de développement durable

Labellisée ISR, Interpierre Europe Centrale poursuit l'objectif de maîtriser l'empreinte environnementale de ses actifs et d'optimiser la qualité de vie de leurs locataires.

Afin de mettre en oeuvre cette démarche, l'équipe de gestion s'appuie sur :

- l'analyse approfondie du portefeuille de la SCPI au moyen d'un suivi fin de critères environnementaux (performance énergétique, empreinte carbone)
- la prise en compte des attentes des locataires au travers de critères sociaux tels que la qualité des locaux et leur accessibilité
- une gouvernance renforcée, afin d'impliquer toutes les parties prenantes (exploitants, locataires et tissu économique local) à la gestion durable du fonds

ENDETTEMENT AU 31/12/2022

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
10,0 M€	33,9 M€	0 €	33,9 M€	29,5 %

Pourquoi choisir PAREF Gestion ?

- Plus de 30 années d'expérience multi-classes d'actifs avec l'appui d'un groupe solide et structuré.
- Des solutions d'investissement qualitatives et performantes pour donner de nouvelles perspectives à votre épargne.
- Un service de qualité pour vous accompagner au quotidien et répondre à vos ambitions patrimoniales.

2,1 Mds €
D'ACTIFS
SOUS GESTION

6
SCPI
GÉRÉES¹

6
PAYS EN
EUROPE²

22 000
ASSOCIÉS

1 900
BAUX

1991
CRÉATION
PAREF GESTION

1 - SCPI à capital variable ouverte à la souscription. 2 - Stratégies d'investissement axées autour de 6 pays : France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne, Tchéquie, Hongrie. Données au 31/12/2022.

Document trimestriel non contractuel conçu exclusivement à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Il ne constitue ni une offre ou une sollicitation, ni le fondement d'un contrat d'achat ou de vente ou de conseil en investissement. Les informations fournies sur les performances passées et les acquisitions ne sont pas un indicateur fiable des performances futures : les performances ne sont pas constantes dans le temps et la valeur des investissements peut fluctuer à la hausse comme à la baisse. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum. Les projections de taux de distribution cible ne sont pas garanties. Il s'agit de projections calculées par PAREF Gestion à fin janvier 2023 et susceptibles d'évoluer à la baisse en fonction de circonstances ou de situations particulières rencontrées par la SCPI. Ceci est un support d'information promotionnel. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans Interpierre Europe Centrale sont décrits dans les documents réglementaires disponibles gratuitement sur le site internet de PAREF Gestion www.paref-gestion.com (Statuts, Note d'Information, Document d'Informations Clés, dernier bulletin d'information et dernier rapport annuel). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription.



INTERPIERRE EUROPE CENTRALE : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 50.000.000 euros ■ N°RCS Paris 880 615 463 ■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n°20-10 en date du 2 juin 2020 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion. PAREF GESTION : SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

Investisseurs concernés

Cette SCPI s'adresse aux clients non professionnels et professionnels souhaitant investir indirectement dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

Principaux frais et commissions

Frais supportés directement par l'investisseur

Commission de souscription :

10% HT du prix de souscription (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.

Commission sur cession/mutation des parts :

75€ HT soit 90€ TTC.

Commissions payées directement par la SCPI à la société de gestion

Commission de gestion annuelle :

11% HT soit 13,2% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés.

Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

0,5% HT soit 0,6% TTC des prix de vente + 3% HT soit 3,6% TTC de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux :

1% HT soit 1,2% TTC maximum sur les gros travaux supérieurs à 10 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.

NOUS CONTACTER

Nos équipes sont joignables par téléphone au 01 86 90 41 10 et par email à souscriptions@paref.com